PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Quebec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2009

40 000 mises en chantier prévues pour 2009

Figure 1

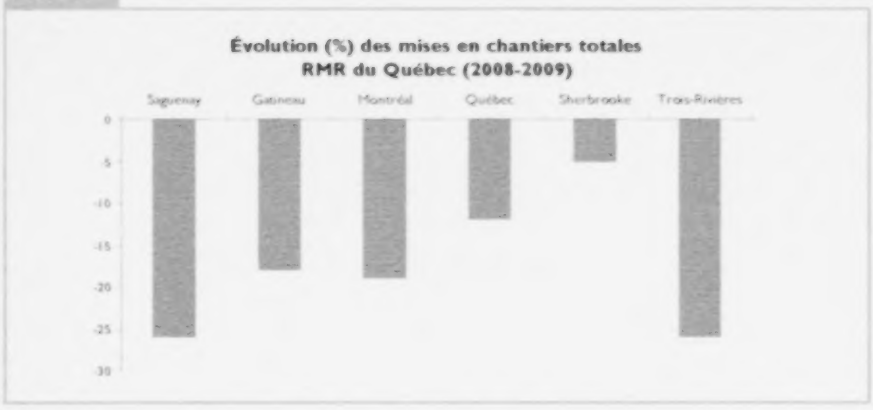
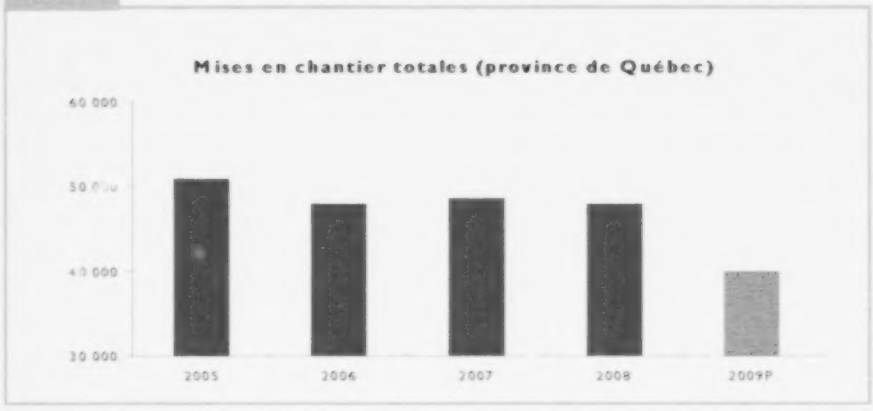


Figure 2



Selon les dernières prévisions effectuées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le nombre d'habitations mises en chantier au Québec devrait atteindre 40 000 en 2009 et se chiffrera à plus de 41 000 en 2010.

La conjoncture économique affaiblie et l'offre accrue dans certains segments du marché laissent prévoir un repli des mises en chantier d'habitations au Québec cette année. Bien que le marché soit favorable aux acheteurs, le nombre de logements commencés régressera à 40 000, en 2009, tandis que les ventes de logements existants, elles, diminueront également et se chiffreront à environ 70 000.

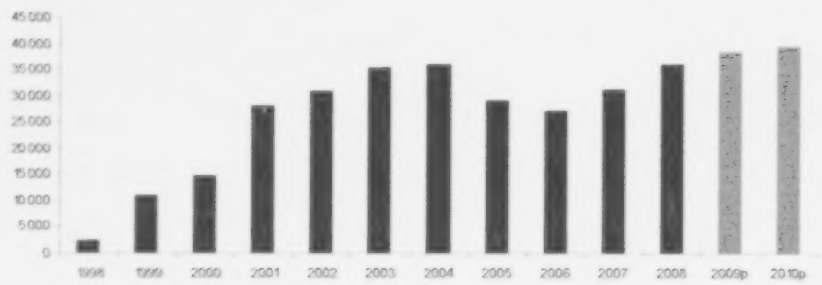
L'économie du Québec, dont le taux d'expansion est passé de 2,6 %, en 2007, à 1,0 %, l'an dernier, a commencé à donner des signes de contraction au dernier trimestre de 2008. On peut s'attendre à ce que le fort degré d'incertitude économique actuel et le fléchissement du marché de l'emploi continuent de freiner les dépenses des ménages à court terme. Et pendant que les investissements privés seront réduits, les perspectives des exportations ne cessent de s'assombrir, compte tenu du recul de la demande externe (émanant des autres régions du Canada et de l'étranger).

Canada

Les gouvernements ont toutefois réagi en augmentant considérablement leurs dépenses d'infrastructure et en mettant en œuvre des plans de stimulation budgétaire et monétaire. Néanmoins, l'économie québécoise rétrécira de 2 %, en 2009, et l'emploi fera essentiellement de même, à savoir qu'il reculera de 1,9 %. En 2010, on assistera au Québec à une expansion économique de l'ordre de 1,4 %, et le marché de l'emploi amorcera lui aussi sa reprise. L'évolution des tendances démographiques joue sur le marché québécois de l'habitation. L'accroissement constant du solde migratoire stimulera la demande locative, tandis que le vieillissement de la population donnera naissance à un mouvement des retraités vers la vie en appartement. Ces tendances vont se poursuivre, mais à court terme, leur progression devrait ralentir.

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour. Situé à 4 %, au début de 2008, il n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Les taux hypothécaires devraient être relativement stables en 2009, s'écartant d'au plus 25 à 75 points de base de leurs niveaux actuels. Tout au long de 2010, les taux affichés des prêts hypothécaires progresseront très graduellement, reflétant ainsi la hausse du rendement des obligations du gouvernement du Canada. En 2010, le taux affiché des prêts à un an se situera entre 4,75 et 6,00 %, et nous prévoyons que les taux à trois et à cinq ans s'établiront entre 5,0 et 6,75 %.

Bilan migratoire (province de Québec)



En détail

Mises en chantier de maisons individuelles: Les mises en chantier dans ce segment du marché seront particulièrement sensibles à la conjoncture économique et financière. Les acheteurs se tourneront de plus en plus vers le marché de la revente, où les prix sont plus bas et l'offre plus abondante. Ils seront sans doute aussi portés à préférer les jumelés et les maisons en rangée, plus abordables, aux maisons individuelles. Les constructeurs devraient couler environ 16 600 fondations de maisons individuelles, en 2009, et près de 18 000, en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs: On assiste depuis plusieurs années à une forte production de résidences pour personnes âgées et de copropriétés, ce qui a propulsé les mises en chantier de logements collectifs vers des sommets très élevés en regard du passé. Vu que la progression de la population âgée de 75 ans et plus devrait se modérer pour un temps et que l'offre actuelle est abondante, le nombre de logements collectifs commencés descendra à 23 400, en 2009, avant de remonter très légèrement, en 2010.

Reventes: Les ventes de logements existants vont reculer en 2009, mais elles demeureront relativement nombreuses. La demande de copropriétés (maisons en rangée et appartements), bien que réduite, restera importante. Environ 70 000 ventes seront enregistrées au Service inter agences® (S.I.A.®) en 2009. Premier à réagir à une reprise économique, le marché de la revente verra 77 000 logements changer de mains en 2010.

Prix: Le fléchissement des ventes et l'accroissement des stocks continueront de faire diminuer les pressions qui s'exercent sur les prix. Face au refroidissement de la demande, il est fort peu probable que les prix augmentent en 2009. On peut au contraire s'attendre à ce que le prix S.I.A. ® moyen recule, en 2009, et s'établisse aux alentours de 207 000 $. Bien que leur ascension reprendra vers la fin de 2010, les prix ne devraient pas s'accroître de beaucoup sur l'ensemble de l'année.

Taux hypothécaires

1 an	T1 2009	4,83
	Var. par rapport à 2008	-2,42
	2009 (P)	4,80
	2010 (P)	5,29
5 ans	T1 2009	5,71
	Var. par rapport à 2008	-1,58
	2009 (P)	5,64
	2010 (P)	5,94

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)[2]
Gatineau	T1 2009	-4,0	6,0	874,90	T1 2009	618	187	431	--	--
	T1 2008	5,7	4,5	818,98	T1 2008	597	168	429	--	--
	variation[1]	-9,7	1,5	6,8%	variation	3,5	11,3	0,5	--	--
Montréal	T1 2009	-2,0	8,6	758,12	T1 2009	3 753	796	2 957	--	--
	T1 2008	1,5	7,2	711,89	T1 2008	5 401	1 263	4 138	--	--
	variation[1]	-3,6	1,4	6,5%	variation	-30,5	-37,0	-28,5	--	--
Québec	T1 2009	3,5	4,0	741,45	T1 2009	491	231	260	--	--
	T1 2008	2,8	4,8	711,75	T1 2008	869	269	600	--	--
	variation[1]	0,6	-0,8	4,2%	variation	-43,5	-14,1	-56,7	--	--
Saguenay	T1 2009	-0,1	9,3	727,11	T1 2009	32	14	18	--	--
	T1 2008	-1,9	9,3	659,79	T1 2008	35	25	10	--	--
	variation[1]	1,7	0,0	10,2%	variation	-8,6	-44,0	80,0	--	--
Sherbrooke	T1 2009	-2,3	6,6	715,50	T1 2009	259	113	146	--	--
	T1 2008	1,4	5,9	677,64	T1 2008	196	95	101	--	--
	variation[1]	-3,7	0,7	5,6%	variation	32,1	18,9	44,6	--	--
Trois-Rivières	T1 2009	-7,6	9,0	694,58	T1 2009	74	24	50	--	--
	T1 2008	1,6	9,3	658,86	T1 2008	186	59	127	--	--
	variation[1]	-9,1	-0,3	5,4%	variation	-60,2	-59,3	-60,6	--	--
Québec	mars 09	-1,2	8,3	731,98	T1 2009	6 903	2 190	4 713	17 835	$208 569
	march 08	1,4	7,3	695,27	T1 2008	8 544	2 442	6 102	21 874	207 100
	variation[1]	-2,6	1,0	5,3%	variation	-19,2	-10,3	-22,8	-18,5	0,7
Canada	mars 09	-1,5	8,0	799,27	T1 2009	23 772	8 814	14 958	76 896	$283 520
	march 08	1,9	6,1	769,33	T1 2008	43 610	15 329	28 281	105 202	310 798
	variation[1]	-3,5	1,9	3,9%	variation	-45,5	-42,5	-47,1	-26,9	-8,8

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

[2]Dans le cas du prix moyen S.I.A.®, la donnée pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.

Source des données du S.I.A.® pour les RMR québécoises : Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris™, compilation.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), Chambres immobilières locales.

DD : données désaisonnalisées.

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2008	2009(P)*	% variation (2008/2009)	2010(P)*	% variation (2009/2010)	Cumul annuel 2009	Cumul annuel 2008	% variation (2008/2009)
Gatineau	Log. individuels	1 120	850	-24,1	800	-5,9	187	168	11,3
	Log. collectifs	2 184	1 850	-15,3	1 950	5,4	431	429	0,5
	Tous	3 304	2 700	-18,3	2 750	1,9	618	597	3,5
Montréal	Log. individuels	6 602	5 200	-21,2	5 500	5,8	796	1 263	-37,0
	Log. collectifs	15 325	12 500	-18,4	13 400	7,2	2 957	4 138	-28,5
	Tous	21 927	17 700	-19,3	18 900	6,8	3 753	5 401	-30,5
Québec	Log. individuels	2 031	1 725	-15,1	1 465	-15,1	231	269	-14,1
	Log. collectifs	3 426	3 070	-10,4	2 865	-6,7	260	600	-56,7
	Tous	5 457	4 795	-12,1	4 330	-9,7	491	869	-43,5
Saguenay	Log. individuels	400	295	-26,3	300	1,7	14	25	-44,0
	Log. collectifs	469	350	-25,4	265	-24,3	18	10	80,0
	Tous	869	645	-25,8	565	-12,4	32	35	-8,6
Sherbrooke	Log. individuels	802	730	-9,0	750	2,7	113	95	18,9
	Log. collectifs	825	815	-1,2	700	-14,1	146	101	44,6
	Tous	1 627	1 545	-5,0	1 450	-6,1	259	196	32,1
Trois-Rivières	Log. individuels	373	325	-12,9	310	-4,6	24	59	-59,3
	Log. collectifs	775	525	-32,3	490	-6,7	50	127	-60,6
	Tous	1 148	850	-26,0	800	-5,9	74	186	-60,2
Québec	Log. Individuels	19 778	16 600	-16,1	17 850	7,5	2 190	2 442	-10,3
	Log. Collectifs	28 123	23 400	-16,8	23 500	0,4	4 713	6 102	-22,8
	Tous	47 901	40 000	-16,5	41 350	3,4	6 903	8 544	-19,2
Canada	Log. Individuels	93 202	62 400	-33,0	67 900	8,8	8 814	15 329	-42,5
	Log. Collectifs	117 854	79 500	-32,5	82 400	3,6	14 958	28 281	-47,1
	Tous	211 056	141 900	-32,8	150 300	5,9	23 772	43 610	-45,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions à la fin du présent rapport pour obtenir les fourc

P Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2008	2009(P)*	% variation (2008/2009)	2010(P)*	% variation (2009/2010)	Cumul annuel 2009	Cumul annuel 2008	% variation (2008/2009)
Gatineau	Ventes S.I.A.®	4 390	3 975	-9,5	3 875	-2,5	--	--	--
	Prix S.I.A.® moyen[1]	186 212	189 000	1,5	190 900	1,0	--	--	--
Montréal	Ventes S.I.A.®	40 440	36 500	-9,7	39 500	8,2	--	--	--
	Prix S.I.A.® moyen[1]	258 028	255 000	-1,2	256 000	0,4	--	--	--
Quebec	Ventes S.I.A.®	8 003	7 445	-7,0	7 820	5,0	--	--	--
	Prix S.I.A.® moyen[1]	193 195	198 991	3,0	204 961	3,0	--	--	--
Saguenay	Ventes S.I.A.®	1 557	1 250	-19,7	1 350	8,0	--	--	--
	Prix S.I.A.® moyen[1]	150 597	156 600	4,0	163 600	4,5	--	--	--
Sherbrooke	Ventes S.I.A.®	1 864	1 800	-3,4	1 890	5,0	--	--	--
	Prix S.I.A.® moyen[1]	179 434	179 400	0,0	179 500	0,1	--	--	--
Trois-Rivières	Ventes S.I.A.®	799	760	-4,9	750	-1,3	--	--	--
	Prix S.I.A.® moyen[1]	141 610	146 000	3,1	150 000	2,7	--	--	--
Québec	Ventes S.I.A.®	79 402	70 000	-11,8	77 000	10,0	17 835	21 874	-18,5
	Prix S.I.A.® moyen	210 775	207 200	-1,7	207 500	0,1	208 569	207 100	0,7
Canada[2]	Ventes S.I.A.®	433 990	357 800	-17,6	386 100	7,9	76 827	105 115	-26,9
	Prix S.I.A.® moyen	303 607	283 100	-6,8	283 100	0,0	283 523	310 821	-8,8

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du prix moyen S.I.A.®, le cumul annuel pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.

Source : Chambres immobilières locales

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions à la fin du présent rapport pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	oct 2008	oct 2009(P)	oct 2008	oct 2009(P)
Gatineau	1,9	2,5	677	690
Montréal	2,4	2,0	659	668
Québec	0,6	0,6	653	663
Saguenay	1,6	2,0	518	530
Sherbrooke	2,8	3,0	543	555
Trois-Rivières	1,7	1,8	505	515
Canada	2,3	2,2	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)

P : Prévisions de la SCHL

Suite à un changement méthodologique, les prévisions des taux d'inoccupation pour l'année 2008 ne tiennent compte que des logements locatifs traditionnels, alors que les taux de 2007 incluent les résidences pour personnes âgées de

[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64661_2009_Q02